Project van 15 oktober 2021

Overeenkomst van gedelegeerd bouwheerschap

Mandaat in de Lakense Haard

Tussen

De Stad Brussel, vertegenwoordigd door haar College van Burgemeester en Schepenen, in wiens naam de heer Philippe Close, Burgemeester, en de heer Luc Symoens, Stadssecretaris, optreden in uitvoering van de beslissing van de Gemeenteraad van … en goedgekeurd door de toezichthoudende autoriteit op XXXX/20XX
hierna "de Stad Brussel" genoemd;

En

De maatschappelijke organisatie in de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **"LE FOYER LAEKENOIS - LAKENSE HAARD**", afgekort "FLH", met maatschappelijke zetel te 1020 Laken (Brussel), Dikkebeuklaan 54 A4, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het nummer 0403.357.672, onder de territoriale bevoegdheid van Brussel en onderworpen aan de btw onder het nummer BE0403.357.672.

Vennootschap opgericht bij onderhandse akte van 4 oktober 1920, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 4 en 5 oktober daaropvolgend onder het nummer 10.446, verlengd bij besluit van de algemene ledenvergadering van 28 april 1950, voor een periode van dertig jaar, besluit bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 29 juli daaropvolgend, onder het nummer 18.434 en vervolgens bij besluit van de algemene ledenvergadering van 28 februari 1980, voor een nieuwe periode van dertig jaar, ingaande op 4 april daaropvolgend onder het nummer 699-16, waarvan de statuten meermaals zijn gewijzigd en voor het laatst volgens proces-verbaal zijn opgemaakt door notaris Sophie MAQUET, te Brussel, op 17 december 2015, gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 9 februari 2016 onder het nummer 0020776.
Hier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel 35 van de statuten door de heer Christophe POURTOIS, wonende te 1020 Laken, Leopold I-straat 19, afgevaardigde voor het dagelijks bestuur, benoemd in deze functies overeenkomstig de bepalingen van het proces-verbaal van de algemene vergadering van 7 september 2017, bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 5 december onder het nummer 0169899, benoemd in deze functie op het ogenblik van de oprichting,

hierna "de Lakense Haard" genoemd.

Wordt het volgende uiteengezet:

De Stad Brussel is erfpachter op grond van een erfpachtovereenkomst die op 3 juli 2020 werd gesloten voor een perceel grond dat bestaat uit een open sportterrein met twee voetbalvelden en een basketbalveld gelegen aan het Hoogplein van de Modelwijk, ingeschreven of ingeschreven geweest volgens de eigendomsakte en het recente uittreksel uit de kadastrale legger, sectie G, nummer 66 V 2, voor een inhoud van zesenzestig are en zevenenveertig centiare (66a 47ca), met als perceelidentificatiecode 0066V2P0000.

De Stad Brussel en de Lakense Haard willen het sportterrein vernieuwen door nieuwe sportvelden aan te leggen die voldoen aan de behoeften van de bevolking.

VERTALING

Het is de bedoeling om het bouwheerschap van deze renovatiewerkzaamheden van het sportterrein te delegeren aan de Lakense Haard, die verantwoordelijk is voor het beheer van alle gebouwen die grenzen aan het perceel waar de renovatiewerkzaamheden zijn gepland.

In de huidige overeenkomst geeft de Stad Brussel een gedelegeerde opdracht aan de Lakense Haard die een subsidie van 400.000 euro zal ontvangen om renovatiewerken aan het sportveld uit te voeren.

De volledige financiering van het project is voor rekening van de Stad Brussel. De openbare aanbesteding zal worden uitgeschreven na een mededingingsprocedure met onderhandeling om de architect aan te duiden die met de uit te voeren werkzaamheden wordt belast.

Wordt het volgende overeengekomen:

Artikel 1 – Voorwerp van de overeenkomst

De Stad Brussel de opdracht aan de Lakense Haard om een aanbesteding op te stellen betreffende de aanstelling van een architectenbureau met het oog op de renovatie van het sportterrein gelegen aan het Hoogplein van de Modelwijk, ingeschreven of ingeschreven geweest volgens de eigendomsakten en het recente uittreksel uit de kadastrale legger, sectie G, nummer 66 V 2, voor een inhoud van zesenzestig are en zevenenveertig centiare (66a 47ca), met de perceelidentificatiecode 0066V2P0000. De opdracht van de Lakense Haard bestaat uit de algemene opvolging van het renovatieproject van het sportterrein, met name het uitwerken van het schetsontwerp en het project, het opstellen van een bijzonder bestek, alsook de selectie, aanwijzing en opvolging van de aannemer die de werken zal uitvoeren.

Artikel 2 – Verplichtingen van de partijen

Onverminderd de verplichtingen die voortvloeien uit het recht van erfpacht,

verbindt de Stad Brussel zich ertoe om:

- Alle informatie en voorschriften door te geven die nodig zijn voor de uitvoering van het project. Er zal ook een behoefteanalyse worden opgesteld, die dient als referentie bij de lancering van de aanbesteding;
- Een Begeleidingscomité in te stellen overeenkomstig artikel 3.1;
- Deel te nemen aan werkvergaderingen tijdens de uitwerking;
- De subsidie voor een bedrag van 400.000 euro uitbetalen aan de Lakense Haard om de kosten te dekken in verband met de renovatie van het sportveld

verbindt de Lakense Haard zich ertoe om:

- Een speciaal bestek uit te werken met een technische beschrijving van de behoeften;
- De start van een aanbesteding voor te bereiden met het oog op de aanstelling van een architect voor het project ter renovatie van het sportterrein;
- Regelmatig contactvergaderingen te organiseren met het Begeleidingscomité in het kader van de opvolging van de ontwikkeling van het project;
- Alle andere coördinatievergaderingen te organiseren tussen de verschillende betrokken partijen die volgens hun nodig zijn voor de goede vooruitgang van het project;
- Na elke vergadering een verslag op te stellen van de genomen besluiten en dit te verzenden naar de leden van het Begeleidingscomité.

VERTALING

Artikel 3 – Rol en samenstelling van het Begeleidingscomité en de besluitvormingsorganen van de Stad Brussel

3.1. Het Begeleidingscomité

Het Begeleidingscomité bestaat uit een multidisciplinair team van leden van de Stad Brussel en de Lakense Haard.
Zijn rol bestaat erin de ontwikkeling van het project te helpen volgen, rekening houdend met de behoeften van de gebruikers.

De vergaderingen van het Begeleidingscomité worden georganiseerd door de Lakense Haard en voorgezeten door de bevoegde leidende ambtenaar. Deze vergaderingen worden georganiseerd met inachtneming van het tijdschema van het project en de in de notulen van de vergadering vermelde termijnen.

De besluiten van het Begeleidingscomité worden bij consensus genomen, in aanwezigheid van ten minste één vertegenwoordiger van elke partij van het Begeleidingscomité (de Lakense Haard en de Stad Brussel). De agenda bevat een lijst van besluiten die tijdens de vergadering moeten worden genomen. De partijen verbinden zich ertoe de in de notulen van de vergadering vermelde administratieve termijnen in acht te nemen.
De Lakense Haard is verantwoordelijk voor het opstellen en verdelen van de notulen van de vergaderingen van het Begeleidingscomité.

3.2. De besluitvormingsorganen van de Stad Brussel

De Stad Brussel verbindt zich ertoe om, via haar besluitvormingsorganen (College van Burgemeester en Schepenen en de Gemeenteraad, naargelang de aard van de beslissing), kennis te nemen van de fasen van de procedure voor de gunning en de uitvoering van de opdracht overeenkomstig de beschrijving van de behoeften (bijlage …) op het terrein, zoals aangegeven in het opmetingsplan (bijlage 1), en deze ter goedkeuring voor te leggen aan deze organen, overeenkomstig de artikelen 234 en 236 van de nieuwe gemeentewet.

Alle documenten van de aanbesteding worden opgesteld door de Lakense Haard in samenwerking met het Begeleidingscomité. Zodra de documenten klaar zijn, worden ze ter goedkeuring voorgelegd aan de besluitvormingsorganen van de Stad Brussel, waarna ze de specifieke validatieprocedures van de Lakense Haard volgen.

Artikel 4 – Procedures

4.1. Autoriteit

De Lakense Haard is belast met de algemene coördinatie van de taken die onder de vlakken van deze opdracht vallen. De Lakense Haard is de gemandateerde autoriteit voor alle contacten met de personen en instellingen die bij dit project betrokken zijn, met dien verstande dat geen enkele bindende toezegging of verplichting vanwege de Stad Brussel kan worden gedaan zonder voorafgaande beslissing van de bevoegde gemeentelijke instanties.

4.2. Kennisgevingen

Elke kennisgeving op grond van deze overeenkomst en alle vereiste documenten moeten geldig worden geadresseerd aan de volgende adressen:

VERTALING

Project van 15 oktober 2021

Voor de Lakense Haard:

Ter attentie van de heer Pourtois, directeur-generaal
……

Voor de Stad Brussel:

Gemeentebestuur van Brussel,
Ter attentie van het College van Burgemeester en Schepenen c/o departement CJLS - mevrouw Anne Vandenbulcke
Anspachlaan 6 - 1000 Brussel

Artikel 5 – Goedkeuringen en termijnen

De Lakense Haard zal de volgende dossiers ter voorafgaande goedkeuring voorleggen aan de besluitvormingsorganen van de Stad Brussel (College van Burgemeester en Schepenen en eventueel aan de Gemeenteraad,
naargelang de aard van het dossier):

- Het bijzondere bestek aan de Raad;
- De aanvullende contracten die nodig zijn voor de uitwerking van het dossier (geotechnische studie, enz.) aan de Raad;
- De analyseverslagen van de kandidaturen en offertes, alsook het voorstel voor de aanstelling van de opdrachtnemer op basis van de analyse van de offertes aan de Raad;
- Het aanbestedingsdossier voor de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning vóór indiening ervan bij de bevoegde stedenbouwkundige instanties => College;
- Eventuele afrekeningen en diverse wijzigingen die het totaalbedrag van de werkzaamheden beïnvloeden aan de Raad;
- De eindafrekening aan het College.

De Stad Brussel beschikt over een termijn van 15 kalenderdagen of de dichtstbijzijnde vergadering bij deze termijn om de documenten ter gunning of goedkeuring aan het College voor te leggen. Deze termijn bedraagt 30 dagen voor voorlegging aan de Raad. Op schriftelijk en naar behoren gemotiveerd verzoek kan deze termijn met maximaal 15 kalenderdagen worden verlengd.
Indien de goedkeuring van de documenten meer dan één maand in beslag neemt voor het College en meer dan twee maanden voor de Raad, kan de Lakense Haard niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele vertragingen in de procedures in verband met de opdracht, noch voor de eventuele gevolgen daarvan (intrekking van de offertes, boetes voor vertraging, enz.).

Artikel 6 – Benoeming van kandidaten

Zodra de analyse van de kandidaturen is afgerond, zal de Lakense Haard haar analyseverslag overmaken aan het Begeleidingscomité. Binnen twee weken komen beide partijen een datum overeen om de conclusies voor te stellen aan het Begeleidingscomité, met de bedoeling om na de presentatie het voorstel tot benoeming van de kandidaten, die worden uitgenodigd om een offerte in te dienen, na goedkeuring door het in artikel 5 bedoelde bevoegde orgaan, af te ronden.

Artikel 7 – Aanstelling van de opdrachtnemer

Zodra de analyse van de offertes is afgerond, zal de Lakense Haard haar analyseverslag overmaken aan het Begeleidingscomité. De onderhandelingen met de geselecteerde opdrachtnemers gebeuren in samenwerking met het Begeleidingscomité. Zodra het BAFO (Best And Final Offer) is ingediend, zal

VERTALING

de Lakense Haard haar definitieve analyseverslag overmaken aan het Begeleidingscomité en het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Brussel. Binnen twee weken komen beide partijen een datum overeen om de conclusies voor te stellen aan het Begeleidingscomité en aan het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Brussel, teneinde de keuze van de opdrachtnemer te valideren.

Artikel 8 – Opvolging en oplevering van de werken

Als gedelegeerd bouwheer benoemt de Lakense Haard uit zijn midden de leidende ambtenaar die verantwoordelijk is voor het toezicht op de bouwplaats. De vertegenwoordigers van de Stad Brussel kunnen deelnemen aan de wekelijkse werfvergaderingen. Zij mogen in geen geval de plaats innemen van de gedelegeerde bouwheer bij het geven van instructies aan de projectontwikkelaar of aannemer.

De vertegenwoordigers van de Stad Brussel worden uitgenodigd om deel te nemen aan het bezoek in het kader van de voorlopige oplevering. Zij geven tijdens dit bezoek hun mondelinge opmerkingen, die door de Lakense Haard worden opgetekend in het verslag van de voorlopige oplevering, dat aan de Stad Brussel wordt overgemaakt. Deze laatste beschikt over een termijn van vijftien kalenderdagen om opmerkingen te maken over de inhoud van het document. Indien binnen deze termijn van vijftien dagen geen reactie wordt ontvangen, wordt geacht dat de Stad Brussel haar goedkeuring geeft.

De Stad Brussel zal, in samenwerking met de Lakense Haard en na de verlening van de stedenbouwkundige vergunning, de administratieve procedure moeten vastleggen die moet worden gevolgd voor de uitvoering en opvolging van de werf.

Artikel 9 – Financiering en betalingen

De kosten van het project worden volledig gedragen door de Stad Brussel. De budgetplanning is uitgevoerd op basis van de geraamde kostprijs van het project en wordt ter indicatie bijgevoegd in de bijlage ….

De Stad Brussel moet dus in haar begroting alle bedragen opnemen die nodig zijn om het project uit te voeren.

Een budget van 400.000 EUR, voorzien op artikel 76410/51251 van de buitengewone begroting 2021 van de Stad Brussel, zal worden betaald aan de Lakense Haard voor de betaling van facturen met betrekking tot het project.

De kosten van de opdracht voor het aanstellen van een architect (studies en erelonen) alsook alle andere kosten van het project (werken) zullen rechtstreeks door de Lakense Haard worden betaald via de investeringssubsidie die haar zal worden betaald door de Stad van Brussel op de buitengewone begroting 2021 en na ontvangst van de facturen, naar behoren opgesteld door de aanbesteders en verzonden naar het adres vermeld in artikel 4.

Het is de taak van de Lakense Haard om de indiening van schuldvorderingen en de bijbehorende voortgangsrapporten te controleren. Binnen 5 dagen na ontvangst wordt de schuldvordering echter verzonden naar de Stad, die opmerkingen kan maken. Deze opmerkingen moeten in het controleverslag worden opgenomen binnen 15 dagen na ontvangst.

De factureringsprocedure is dezelfde als de procedure die geldt voor openbare aanbestedingen, met de volgende stappen:

VERTALING

Voor de projectontwikkelaar:

- De projectontwikkelaar dient een schuldvordering in voor de verschuldigde fase aan de Lakense Haard;
- De Lakense Haard stuurt de verklaring van schuldvordering naar de projectontwikkelaar en de Stad Brussel (binnen 30 dagen);
- De factuur wordt binnen 5 dagen door de projectontwikkelaar naar de Stad Brussel gestuurd;
- De Stad Brussel betaalt de factuur binnen 30 dagen.

En voor de aannemer:

- De aannemer stuurt maandelijks vooruitgangsrapporten naar de Lakense Haard;
- De Lakense Haard stuurt de verklaring van schuldvordering naar de aannemer en naar de Stad Brussel (binnen 30 dagen);
- De aannemer stuurt de factuur binnen 5 dagen naar de Stad Brussel;
- De Stad Brussel betaalt de factuur binnen 30 dagen.

Met het oog op een optimale opvolging en terbeschikkingstelling van het budget zal de Lakense Haard de Stad Brussel bij voorkeur één maand vóór de ontvangst van de factuur in kennis stellen van de bedragen die bij benadering moeten voorzien worden. De Stad Brussel brengt op haar beurt de Lakense Haard op de hoogte van de betaling van elke factuur. Boetes voor te late betaling worden betaald door de persoon die verantwoordelijk is voor de vertraging, rekening houdend met de hierboven beschreven procedure.

Artikel 10 – Geschillen

De rechtbanken van Brussel zijn uitsluitend bevoegd voor geschillen met betrekking tot deze overeenkomst.

Artikel 11 – Inwerkingtreding en duur van deze overeenkomst

Deze overeenkomst treedt in werking bij de ondertekening en eindigt bij de definitieve oplevering van de geplande werkzaamheden.

Artikel 12 – Ontbindende voorwaarde

Deze overeenkomst wordt gesloten onder de ontbindende voorwaarde van opschorting en/of opzegging door de toezichthoudende autoriteit waaronder de Stad valt en van de beraadslaging van de Gemeenteraad tot goedkeuring van deze overeenkomst.

Bijlagen:
1. Plattegrond van het terrein (opmetingsplan)
2. Beschrijving van de behoeften
3. Budgetplanning

VERTALING

Project van 15 oktober 2021

Opgemaakt te Brussel op ..... in twee exemplaren, waarbij elke partij bevestigt een exemplaar ontvangen te hebben.

Voor de Lakense Haard,

Christophe POURTOIS
Directeur-generaal

Voor de Stad Brussel,

Benoit Hellings **Luc SYMOENS**
Schepen van Sport **Stadssecretaris**

VERTALING